

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI BERDASAR PADA  
PERJANJIAN UTANG PIUTANG SEBAGAI  
PERJANJIAN POKOK**

**Studi Kasus Tentang Putusan Jual Beli Rumah  
di Pengadilan Negeri Surabaya**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**RUDY SETIAWAN**  
**NPM. 0671010106**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR  
SURABAYA  
2010**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI BERDASAR PADA  
PERJANJIAN UTANG PIUTANG SEBAGAI PERJANJIAN POKOK**

**Studi Kasus Tentang Putusan Jual Beli Rumah  
di Pengadilan Negeri Surabaya**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
UPN “Veteran” Jawa Timur**



**Oleh :**

**RUDY SETIAWAN**  
**NPM. 0671010106**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
SURABAYA  
2010**

## KATA PENGANTAR

Segala Puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI BERDASAR PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG SEBAGAI PERJANJIAN POKOK Studi Kasus Tentang Putusan Jual Beli Rumah di Pengadilan Negeri Surabaya.**

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi tugas akhir yaitu penyusunan skripsi. terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Bapak Haryo Sulistyantoro, S.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang selalu siap membantu penulis serta selalu memberikan pengarahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik..
2. Bapak Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Wakil II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan selaku Dosen Pembimbing Kedua yang membantu memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini..
3. Bapak Subani, S.H., M.Si selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Prof. Dr.Indrati Rini, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Pertama yang siap membantu memberikan dukungan dan bimbingan serta pengarahan kepada peneliti dalam pembuatan skripsi ini, sehingga dalam hal ini peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
5. H.M. Ibnu Hadjar, S.H., M.M selaku Mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, yang selalu membantu memberikan dukungan dan bimbingan serta pengarahan kepada Mahasiswa Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jatim
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Bapak Soetomo, S.H., M.Hum selaku pemilik kantor advokat yang memberikan peneliti ruang serta tempat untuk melakukan praktik magang serta selalu sabar dan selalu menyediakan waktu serta kesempatan kepada penulis untuk bertanya dan berkonsultasi, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Kedua orang tua tercinta, Bapak Soedarmadi dan Ibu Rurit Tjahyaningsih SPd., MSi., yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil serta doanya selama ini.
9. Adik tercinta, Novy Rachmawati yang selalu siap membantu mengetik bila peneliti lelah.
10. Sahabat yang selalu bersedia berbagi ilmu Prama Priyahita S.H., atas saran dan masukan kepada peneliti.

11. Kawan-kawan kritikus, Doni, Wahib, Fajar, Putu, Sigit, Reni Pr dan Lucia Eu yang selalu memberikan saran dan kritik agar cepat di dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Adi Adrian dan Christianto Aji C.N. Teman satu team yang selalu saling bantu-membantu dan memberikan saran sebagai masukan di dalam pembuatan skripsi ini.
13. Kawan-kawan semester VII,. Wawan, Adhitama, Riskan Samcong, Sigit Pri, Yudi, Yudhian, Adit W, Pringgo, Koko, Angga, Acep, Eka, Ruben, Fadoli, Rio, Alfian, Adept, Deni Ag, Deni At, Helmy, Farit K, Farit A, Intan, Iqbal, Amel, Tika, Indah, Kiki, Maya, Leny, Argo, Ardi, Ricky, Shinta, Vita, Devi, Amanda, Ivannius Tuba, Niken, Echa, Nanda, Munir, C-Nyo, Rois, Taufiq, Resa, Bagus, Jefry, Gufron, Ishak, Praja, Bori, Rey Dkk, serta maaf apabila tidak semua nama dapat disebutkan dan tidak ada unsur kesengajaan hanya tidak dapat mengingat secara keseluruhan.

Peneliti menyadari bahwa ibarat "Tiada Gading yang Tak Retak", maka peneliti berharap semoga skripsi ini dapat menjadi momentum awal yang berharga dan bermanfaat bagi perkembangan disiplin ilmu terutama dalam bidang Ilmu Hukum serta tegaknya hukum di Indonesia.

Surabaya, Juni 2010

Peneliti

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah.....	6
3. Tujuan Penelitian.....	6
4. Manfaat Penelitian .....	6
5. Kajian Pustaka .....	7
6. Metode Penelitian .....	14
7. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II    PERJANJIAN JUAL-BELI BERDASAR</b>	
<b>PERJANJIAN UTANG PIUTANG .....</b>	<b>19</b>
1. Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok .....	19
2. Terjadinya Perjanjian Jual-Beli .....	23
<b>BAB III    PUTUSAN HAKIM ATAS JUAL-BELI RUMAH .....</b>	<b>27</b>
1. Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Rumah.....	27
2. Dasar Pertimbangan Hakim .....	33
<b>BAB IV    BANTUAN HUKUM ADVOKAT</b>	
<b>TERHADAP TERGUGAT .....</b>	<b>37</b>
1. Substansi Bantuan Hukum Dalam Menangkis Gugatan.....	37

2. Alasan-alasan Tangkisan Tergugat.....	45
--	----

## **BAB V    PENUTUP..... 48**

1. Kesimpulan.....	48
--------------------	----

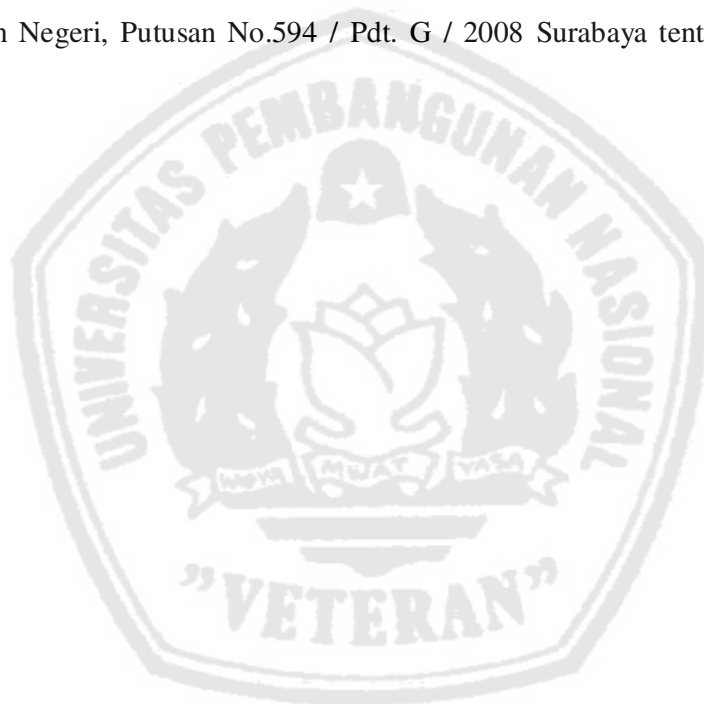
2. Saran .....	50
----------------	----

### **DAFTAR BACAAN**

### **DAFTAR LAMPIRAN**

Pengadilan Negeri, Putusan No.594 / Pdt. G / 2008 Surabaya tentang Jual-Beli

Rumah



## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian jual-beli rumah berdasarkan pada perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dapat berlangsung, dan mengetahui pertimbangan hakim tentang jual-beli rumah, serta mengetahui dasar alasan-alasan pertimbangan advokat dalam memberikan bantuan hukum terhadap pihak tergugat

Jenis penelitiannya adalah hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka atau penelitian hukum kepustakaan. Tipe penelitian yang digunakan adalah studi kasus yang merupakan pendekatan dengan tujuan mempertahankan keutuhan dari gejala yang diteliti. Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder yaitu data dari penelitian kepustakaan. Metode pengumpulan data ini adalah dengan studi pustaka yaitu mengumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder. Metode yang digunakan dalam pengolahan data ini adalah Editing yaitu memeriksa atau membetulkan data agar dapat dipertanggungjawabkan. Metode analisis data menggunakan metode induktif, yaitu menalar dari kasus-kasus individual nyata ke hal yang umum-abstrak.

Perjanjian jual-beli dapat terjadi cukup dengan kata sepakat antara para pihak yang menyelenggarakannya, tetapi agar mempunyai kekuatan hukum, tentu harus dibuatkan akta jual-beli oleh pejabat yang berwenang. Dalam berlangsungnya perjanjian jual-beli rumah yang perlu diperhatikan yaitu, sepakat mengenai barang dan harga atau dilakukan secara tunai dan terang, dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan dibuatkan akta jual-beli, dan didaftarkan di Badan Pertanahan untuk perolehan haknya (hak atas tanah.).

Perjanjian jual-beli adalah perjanjian pokok dalam perjanjian jual-beli rumah pada umumnya, namun bagaimana jika dalam suatu perjanjian jual-beli tersebut didasari dengan perjanjian utang-piutang sehingga perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang piutang ?

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian jual-beli berdasar utang-piutang sebagai perjanjian pokok dalam pelaksanaannya tidak dapat terjadi, karena Perjanjian pokoknya adalah utang piutang dan obyek berupa rumah tidak dijaminakan sebelumnya sebagai jaminan hutang.

**Kata Kunci : Perjanjian, jual-beli, Utang-piutang**



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Semakin bertambahnya tahun dan dengan semakin majunya perkembangan jaman, jumlah penduduk Indonesia, khususnya kota Surabaya mengalami peningkatan yang cukup banyak. Dengan semakin banyaknya penduduk, maka kebutuhan akan tanah dan bangunan/rumah juga semakin tinggi.

Tanah sebagaimana sudah dijelaskan dalam UUPA bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi. Pasal 1 ayat 2 PP 24 tahun 1997, maka dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah merupakan salah satu

kebutuhan primer manusia selain pangan dan sandang. Sebagian orang menganggap mempunyai rumah adalah suatu kemewahan yang akan sulit untuk dijangkau, namun sebagian orang menganggap bahwa rumah merupakan kebutuhan utama yang harus dimiliki terlebih dahulu dalam membangun suatu keluarga, tidak peduli sederhana atau mewahkah rumah yang akan dihuni.

Rumah merupakan obyek yang sering diperjanjikan dalam masyarakat dan telah diatur dalam lingkup hukum perjanjian. Pengertian perjanjian ada dalam Pasal 1313 KUHPerdara dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdara. Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Hukum perjanjian dianggap paling penting, karena hukum perjanjian paling diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari dan dalam suasana mengodifikasi hukum nasional sekarang ini, tidak akan mengalami banyak perubahan, di dalam hukum perjanjian terdapat macam-macam perjanjian yang salah satunya adalah perjanjian jual-beli.

Sebagaimana diketahui berlangsungnya jual-beli pada umumnya yang perlu diperhatikan harus ada kehendak dari kedua belah pihak dan sepakat mengenai harga dan ada barangnya atau dilakukan secara tunai dan terang. Hal ini didukung oleh Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat syahnya perjanjian yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Adanya sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai

hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak lain.

Transaksi jual-beli yang terjadi antara penjual dan pembeli kadangkala mengalami hambatan di dalam realisasi transaksinya. Penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut.

Misalnya saja sertifikat tanah yang bersangkutan sedang dalam proses pengurusan pada Badan Pertanahan setempat, atau Sertifikat Tanah tersebut masih dalam jaminan bank atau uang pembeli belum mencukupi sehingga pembayaran dilakukan dengan cara bertahap dan alasan-alasan lain yang menyebabkan transaksi penjualan tersebut belum dapat diselesaikan secara sepenuhnya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak, di mana penjual dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli sampai terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut. Baik dari segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya. Perjanjian seperti ini biasanya disebut perikatan jual beli. Realisasinya adalah penjual dan pembeli membuat suatu akta perikatan jual beli dimana akta ini merupakan akta notaris dan bukan akta PPAT. Karena syarat-syarat bagi terpenuhinya suatu jual beli tanah belum sepenuhnya dapat dipenuhi baik oleh penjual maupun pembeli.

Dalam Akta Perikatan Jual Beli (Pengikatan Jual Beli) ini dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu Akta Perikatan Jual Beli tersebut dan

bukan akta Jual Beli (PPAT) mengingat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi Jual Beli. Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait.

Dalam Akta Perikatan Jual Beli tersebut juga dicantumkan kuasa-kuasa yang diberikan kepada Pembeli. Kuasa ini gunanya adalah untuk memberikan kemudahan kepada Pembeli apabila ia akan melakukan pengurusan Balik Nama (biasanya melalui kantor PPAT) pada sertifikat tanah yang bersangkutan pada saatnya nanti. Jadi penjual memberikan kuasa kepada Pembeli walaupun tanpa dihadiri atau diurus langsung oleh Penjual untuk melakukan segala sesuatunya yang menyangkut proses pengurusan maupun hal lainnya dalam kaitannya dengan Balik Nama sertifikat tanah tersebut ke atas nama Pembeli. Penjual tidak perlu direpotkan untuk mengurus kepentingan Pembeli nantinya.

Perjanjian jual-beli dapat terjadi cukup dengan kata sepakat antara para pihak yang menyelenggarakannya, tetapi agar mempunyai kekuatan hukum, tentu harus dibuatkan akta jual-beli oleh pejabat yang berwenang. Dalam berlangsungnya perjanjian jual-beli rumah yang perlu diperhatikan yaitu, sepakat mengenai barang dan harga atau dilakukan secara tunai dan terang, dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan dibuatkan akta jual-beli, dan didaftarkan di Badan Pertanahan untuk perolehan haknya (hak atas tanah.).

Perjanjian jual-beli adalah perjanjian pokok dalam perjanjian jual-beli rumah pada umumnya, namun bagaimana jika dalam suatu perjanjian jual-beli tersebut didasari dengan perjanjian utang-piutang sehingga perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang piutang ?. Hubungan hukum yang diwujudkan oleh perutusan senantiasa terdapat sekurang-kurangnya dua orang, kreditur (yang berpiutang) dan debitur (yang berutang). Dalam perikatan ada pihak kreditur yaitu yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang berkewajiban untuk berprestasi. Pada pihak debitur terdapat *schuld* yaitu hutang atau kewajiban berprestasi tergantung dari perikatannya dan ada *haftung* jaminan untuk pelunasan hutang yaitu jaminan yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Subyek perikatan kreditur dan debitur sedangkan obyek perikatan yaitu prestasi yang ada dalam Pasal 1234 KUHPerdara yaitu: memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Jual-beli dan utang piutang merupakan perjanjian yang berbeda.

Ada beberapa contoh kasus yang berhubungan dengan perjanjian jual-beli berdasar pada utang piutang sebagai perjanjian pokok yang terdapat dalam ringkasan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tentang jual-beli rumah adalah sebagai berikut, HJ.Siti Rochma (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Sudarmi (Tergugat I), Sumarwan (Tergugat II) dan Liana Saraswati (turut Tergugat) atas bangunan yang terletak di JL. Dharmawangsa VII/20A, Surabaya, Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II terikat perjanjian utang piutang, karena Tergugat I mengalami masalah pembayaran, Penggugat mengalihkan kepada perjanjian jual-beli yaitu berupa rumah yang terletak di

JL. Dharmawangsa VII/20A, Surabaya, akan tetapi sebelum terjadi penyerahan akan rumah tersebut Tergugat I menjual kembali rumah tersebut kepada turut Tergugat diikuti dengan penyerahan rumah kepada turut Tergugat.

## **2. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan uraian latar belakang tersebut, maka masalah dirumuskan sebagai berikut:

- a. Dapatkah perjanjian jual beli rumah berdasar perjanjian utang piutang?
- b. Mengapa hakim memutuskan pembatalan atas jual-beli rumah?
- c. Bagaimanakah bantuan hukum advokat terhadap tergugat?

## **3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian jual-beli rumah berdasarkan pada perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dapat berlangsung.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar alasan-alasan pertimbangan hakim tentang jual-beli rumah
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar alasan-alasan pertimbangan advokat dalam memberikan bantuan hukum terhadap pihak tergugat

## **4. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian skripsi ini adalah :

### **a Manfaat Teoritis :**

Agar substansi penyelesaian sengketa di bidang hukum perjanjian jual-beli rumah yang didasarkan pada perjanjian utang piutang sebagai perjanjian

pokok dapat berguna bagi perkembangan hukum perjanjian khususnya mengenai perjanjian jual-beli

b Manfaat Praktis :

(1) Bagi pihak Tergugat I dan II

Agar mengetahui duduk perkara serta tahap penyelesaian sengketa

(2) Bagi pihak turut Tergugat

Agar lebih hati-hati dalam melakukan perjanjian jual-beli rumah

(3) Bagi Penggugat

Agar mengetahui dasar serta alasan-alasan tangkisan Tergugat

(4) Bagi Advokat

Agar mengetahui teori yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum dalam penyelesaian sengketa mengenai jual-beli

(5) Bagi Hakim

Agar tetap berpegang teguh pada rasa Keadilan yang berdasar Ketuhanan agar hukum berjalan dengan semestinya tanpa ada pengingkaran terhadap kebenaran dan keadilan.

## 5. Kajian Pustaka

### a. Keabsahan ( Legitimasi)

Legitimasi adalah kualitas hukum yang berbasis pada penerimaan putusan dalam peradilan, dapat pula diartikan seberapa jauh masyarakat mau menerima dan mengakui kewenangan, keputusan atau kebijakan yang diambil oleh seorang pemimpin. Dalam konteks legitimasi, maka hubungan antara pemimpin dan masyarakat yang dipimpin lebih

ditentukan adalah keputusan masyarakat untuk menerima atau menolak kebijakan yang diambil oleh sang pemimpin.<sup>1</sup>

### **b. Perjanjian**

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi Perjanjian dapat ditemukan dalam doktrin (Ilmu Pengetahuan Hukum), diantaranya pendapat Subekti mengatakan “perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>2</sup>

### **c. Jual-Beli**

Jual-beli adalah “suatu perjanjian, dengan mana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>3</sup>

Perjanjian jual-beli merupakan jenis perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual-beli masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat. Sebagaimana umumnya, perjanjian merupakan suatu lembaga hukum yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak dasar hukumnya pada rumusan Pasal 1320 KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan angka 4 Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan asas kebebasan

---

<sup>1</sup> *Legitimasi*, <http://wapedia.mobi/id>, hari Rabu, tanggal 26 Mei 2010, pukul 10.00 WIB

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, h. 12.

<sup>3</sup> *Ibid.*, h. 79



berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja selama atau sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 KUHPdata menyatakan bahwa "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum".

Berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPdata telah memberikan gambaran umum, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar Undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPdata yang menetapkan "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

#### **d. Utang-Piutang**

"Utang-piutang adalah meminjamkan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian bahwa orang yang meminjam akan mengembalikannya sejumlah uang yang dipinjam". Pengertian Utang menurut UUKPKPU Undang-undang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang No.37 Tahun.2004 Utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang

baik mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau Undang-undang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur. Pasal 1131 KUHPerdara yang bunyinya “ Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Dari ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa debitur bertanggung jawab terhadap utang-utangnya, tanggung jawab tersebut dijamin dengan harta yang sudah ada dan yang akan ada di kemudian hari, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak. Ketentuan ini didasarkan kepada azas tanggung jawab agar para debitur supaya melaksanakan kewajibannya dan tidak merugikan Krediturnya.

**e. Rumah**

Undang-undang Republik Indonesia nomer 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 1 ayat 1, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

**f. Tanah**

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam UUPA bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi.

Pasal 1 ayat 2 PP 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari uraian tersebut di atas jelaslah bahwa pengertian “*land*” menurut hukum Inggris adalah pengertian yang kita kenal dengan pengertian agraria karena seperti sudah dijelaskan sebelumnya mencakup bumi, air dan ruang angkasa tersebut dan bahwa tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari bumi tersebut.

#### **g. Hakim**

Undang-undang nomer 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 31 menjelaskan “Hakim adalah pejabat yang melakukan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang”.

#### **h. Advokat**

Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik didalam maupun diluar Pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan undang-undang tentang Advokat. Berdasarkan Kode Etik Advokat yang baru, Advokat adalah Warga Negara Indonesia yang bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, bersikap satria, jujur dalam mempertahankan keadilan dan kebenaran yang dilandasi moral yang tinggi, luhur, dan mulia dan dalam menjalankan tugasnya menjunjung tinggi hukum, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Kode Etik Advokat, serta sumpah jabatannya.

#### **i. Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini( Pasal 1 angka 1 UU no.30 tahun 2004).

Tugas dan kewenangan Notaris ini diatur dalam pasal 15 UU no.30 tahun 2004, yaitu :

- (1) Notaris berwenang juga membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

( 2 ) Notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membuat kopi dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- c. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat asli;
- d. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berakitan dengan pertanahan;
- g. membuat akta risalah lelang;

**j. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam Pasal 1 angka 1 PP no.37 tahun 1998 menjelaskan yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 PP no.37 tahun 1998, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya

perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli
- b. tukar-menukar
- c. hibah
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. pembagian hak bersama
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. pemberian Hak Tanggungan
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

## **6. Metode Penelitian**

### **a. Jenis dan Tipe Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka atau penelitian hukum kepustakaan”.<sup>4</sup> Tipe penelitian

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum* normatif, PT RajaGrafindo persada, Jakarta, 2010, h.13

studi kasus, ”studi kasus merupakan pendekatan yang bertujuan mempertahankan keutuhan dari gejala yang diteliti”.<sup>5</sup>

#### **b. Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder adalah data dari penelitian kepustakaan dimana dalam data sekunder terdiri dari 3 ( tiga ) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Terdiri dari :
  - a) PP no.37 Tahun 1998 tentang PPAT
  - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
  - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat
  - e) Undang-undang Republik Indonesia Nomer 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder berupa buku literatur, hasil karya sarjana. Terdiri dari:
  - Buku-buku tentang hukum perjanjian
  - Buku-buku tentang Penelitian Hukum
  - Handout-handout mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum
  - KUHPerdata, Subekti

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan III, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, h.16

- Pengadilan Negeri Surabaya, Putusan Nomer 594/ Pdt.G/ 2008 Tanggal 9 juni 2008 tentang jual beli rumah

3) Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum sebagai pelengkap dari kedua bahan hukum sebelumnya yaitu kamus hukum.<sup>6</sup>

#### c. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data ini adalah dengan studi pustaka. Studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder. Sebab *"Such documents not only describe contemporary events, but also help to reveal how these events have appeared to those living through them"*.<sup>7</sup>

#### d. Metode Pengolahan Data

Metode yang digunakan dalam pengolahan data ini adalah "Editing yaitu memeriksa atau membetulkan data agar dapat diper-Tanggungjawabkan".<sup>8</sup>

#### e. Metode Analisis Data

Metode analisis data menggunakan metode deduktif, yaitu menalar dari kasus –kasus individual nyata ke hal yang umum-abstrak.<sup>9</sup>

#### f. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data di lapangan untuk menemukan jawaban

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, h.13

<sup>7</sup> Indrati Rini, *Handout Metode Penelitian Hukum*

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> *Ibid*



terhadap masalah. Lokasi yang di pilih sebagai lokasi penelitian adalah Kantor Advokat Bapak Soetomo, S.H., M.Hum yang beralamat di Jl. Rungkut Permai V-J / 11, Surabaya sebab sebagai tempat praktik magang.

**g. Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini adalah 3 (tiga) bulan, dimulai dari bulan Mei 2010. Penelitian. Tahap persiapan penelitian ini, meliputi : penentuan judul penelitian, penulisan proposal, seminar proposal, penyusunan skripsi dan sidang skripsi.

**7. Sistematika Penulisan**

Untuk mengetahui keseluruhan isi dari skripsi ini, maka dibuat suatu sistematika secara garis besar yang terdiri dari 4 (empat) bab, yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

BAB I, merupakan pendahuluan yang meliputi uraian tentang latar belakang masalah, latar belakang ini adalah dasar dari pemilihan judul skripsi, setelah didapatkan permasalahan maka dimasukkan ke dalam rumusan masalah yang akan menjadi topik pembahasan. Di dalam bab I ini juga terdapat tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelasan judul, metodologi, lokasi dan waktu penelitian. Agar keempat bagian tersebut dapat digunakan dalam menentukan arah dari skripsi ini. Dengan maksud apa yang akan dikonsepskan dapat terarah dengan jelas. Dan yang terakhir adalah sistematika penulisan yang berguna untuk meringkas point yang ada di dalam skripsi.

BAB II, berisi tentang Perjanjian Jual-beli Berdasar Perjanjian Utang-piutang. Penulis ingin mendeskripsikan apakah dapat berlangsung atau tidak Perjanjian Jual-beli Berdasar Perjanjian Utang-piutang.

BAB III, berisi tentang alasan-alasan mengapa hakim memutuskan pembatalan atas jual-beli rumah yang diajukan Penggugat.

BAB IV, berisi tentang Bantuan Hukum Advokat Terhadap Tergugat. Dalam bab ini penulis ingin mendeskripsikan bentuk bantuan hukum Advokat Terhadap Tergugat

BAB V, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari pokok permasalahan yang telah dibahas dalam BAB II, BAB III, dan BAB IV

